Série droits d'enregistrement & de timbre

(Enoncés)

Exercice n° 1 : Quel est l'intérêt de recourir à la justice pour demander l'annulation d'un contrat de vente d'immeuble ?
Quelles sont les bases légales permettant d'annuler un contrat de vente d'immeuble et d'obtenir la restitution des droits d'enregistrement ?
Exercice n° 2 : Etudier et commenter la note commune n° 84/174 (ci-joint en annexe).
Exercice n° 3 : Un investisseur qui envisage de créer une société manufacturière totalement exportatrice vous demande de lui évaluer les droits d'enregistrement qu'il devra payer pour :

- constituer une société en envisageant la forme Sarl et la forme SA,
- acquérir un immeuble en vue d'établir son industrie.

Exercice n° 4 : Soit un contrat d'échange conclu le 17 Mars N+2 entre deux personnes A et B.
A remet un immeuble à B évalué à 150.000 Dinars (immatriculé à la conservation foncière).
B remet un immeuble à A évalué à 200.000 Dinars (non immatriculé à la conservation foncière).
Déterminer les droits d'enregistrement dus sur ce contrat d'échange ainsi que les délais impartis pour le présenter à l'enregistrement.
Exercice n° 5 : Vous achetez un terrain immatriculé d'une superficie de 1625 m2 en vue de construire une maison d'habitation au prix de 30 Dinars le m2.
Déterminer les droits d'enregistrement que vous devez payer.
Exercice n° 6 :
1. Déterminer pour chacun des actes d'huissier notaire les droits d'enregistrement dus.

	Droits dus
1. Les exploits d'ajournement	
2. Les significations de la constitution d'avocat du défendeur	
3. Les notifications des états de liquidation par les personnes habilitées	
4. Les significations relatives aux chèques sans provision	
5. Les avertissements pour paiement en matière de lettre de change	
6. Les significations de mémoire et tous autres actes de procédures nécessaires à l'instruction des affaires	
7. Les significations des décisions judiciaires	
8. Les procès verbaux de vente publique des biens meubles	
9. Les actes nécessaires à l'exécution forcée des décisions judiciaires : - Les commandements, - Les procès-verbaux de saisie conservatoire, - Les procès-verbaux de saisie arrêt, - Les procès-verbaux de carence.	
10. Les procès-verbaux constatant l'offre de payer les sommes dues (prix de vente, loyer, dette)	
11. Les procès-verbaux d'audition	
12. Les avertissements (injonction de payer les loyers, de libérer les locaux)	
13. Les procès-verbaux constatant les difficultés d'exécution des décisions judiciaires	
14. Les procès-verbaux d'affichage de la mise en vente publique de meubles	
15. Les procès-verbaux constatant la remise des clés et l'état des lieux	
16. Les significations des actes de ventes des parts sociales (article 172 du code de commerce)	

2. Comment le fisc recouvre ces droits ?

Exercice n° 7 :
Dans une affaire civile, A obtient un jugement contre B pour un montant de 300.000 Dinars. Ce jugement a donné lieu à perception des droits de 5% payés par B.
Calculer des droits dus sur l'arrêt d'appel rendu le 10 juin N+2, et les diligences nécessaires dans les hypothèses suivantes :

1) La condamnation est maintenue sans changement.
2) La condamnation est aggravée son nouveau montant s'élève à 500.000 D.
3) La condamnation est totalement annulée.
4) La condamnation est réduite à 150.000 D.

Annexe : Texte DGI n° 84/174, pages 957 et 958.
"Condition suspensive, tarif applicable et date à retenir
L'article 116 du COC définit la condition comme étant "une déclaration de volonté qui fait dépendre d'un événement futur et incertain soit l'existence de l'obligation, soit son extinction", et ce, selon qu'il s'agisse de condition suspensive ou de condition résolutoire.
Ainsi, on peut dire que la condition suspensive subordonne la formation du rapport de droit à la réalisation d'un fait futur et incertain ; elle suspend et rend incertaine l'existence même de l'obligation dans la mesure où, sans la réalisation de ce fait, il n'y a pas d'obligation.
L'objet de cette note est d'étudier le côté fiscal des conventions affectées de conditions suspensives.
En effet, les droits à payer prévus pour une opération juridique déterminée ne peuvent être perçus que si cette opération a un effet actuel et certain. Comme la condition suspensive a pour effet de suspendre et de rendre incertaine l'existence même de l'obligation, seul le droit fixe prévu pour les actes innomés sera perçu.
Par la suite, si la condition ne se réalise pas, le droit fixe des actes innomés payé ne sera pas restitué puisqu'il a été perçu à titre du droit de formalité, mais le droit proportionnel ne sera jamais dû puisque le contrat est censé n'avoir jamais existé.
Mais si au contraire, la condition suspensive se réalise, la convention dont l'existence était jusque là suspendue se trouve dégagée de toute éventualité et devient certaine.
La question se pose de savoir quelle date faut-il retenir pour percevoir les droits ?

- Celle de la réalisation de la condition ?
- Ou celle de l'acte initial ?

En Tunisie, à défaut d'un texte fiscal propre à la condition suspensive, c'est le droit commun qui s'applique.
A cet effet, l'alinéa 3 de l'article 129 dispose : "si la chose s'est détériorée ou dépréciée sans la faute ou le fait du débiteur, le créancier doit la recevoir en l'état où elle se trouve sans diminution de prix".
Il découle de cet alinéa que la détérioration de l'objet sans la faute du débiteur n'est pas de nature à remettre en cause le prix indiqué dans l'acte originaire, bien que ce dernier constitue l'un des éléments essentiels de la formation de l'obligation et que l'offre faite en contrepartie soit détériorée.
Ainsi, on peut conclure que l'obligation sous condition suspensive, une fois la condition réalisée, rétroagit à la date de l'acte initial puisque le droit tunisien ne tient pas compte des changements dans la consistance des biens objet de la convention, survenus entre l'acte conditionnel et la réalisation de la condition. C'est alors la date de l'acte initial qui sera retenue pour le calcul des droits à payer.
Donc, en application de la législation tunisienne, dès la réalisation de la condition, la convention doit être considérée comme si elle avait été pure et simple dès l'origine et le droit devient immédiatement exigible au tarif en vigueur au jour de l'acte et non au jour de la réalisation de la condition.
Cas pratique :
Le 15 Novembre 1981, X vend à Y un immeuble moyennant le prix de 20.000 Dinars, sous condition que la municipalité lui accorde le permis de démolir.
Le 20 Novembre 1981, l'acquéreur enregistre son acte d'acquisition au droit fixe de 3 Dinars.
Le 31 Décembre 1982, les droits pour défaut d'origine passent de 1,4% à 5%.
Le 9 Janvier 1983, la municipalité accorde le permis de démolir.
Y paie les droits aux taux en vigueur à la date de l'acte initial et non à la date de la réalisation de la condition.
Liquidation :

Droit de mutation	: 14,6% sur	20.000 D =	2.920 D
Droit d'origine	: 1,4% et non 5% sur	20.000 D =	280 D
			3.200 D

Exercice n° 8 : Un contrat de vente d'immeuble est présenté à l'enregistrement le 15 mars N+2.
Ce contrat est conclu entre un promoteur immobilier et l'acquéreur.
L'immeuble est immatriculé. La propriété du terrain est transférée au promoteur par héritage de son père.
Le prix s'élève à 90.000 D.
Le contrat est signé le 8 janvier N+2.
L'acquéreur a présenté :

- une copie de l'attestation de recollement,
- une copie de l'agrément du promoteur.

Le contrat est rédigé en 8 exemplaires (16 pages non timbrées).
Travail à faire : Calculer les droits dus.
Exercice 9 : Une promesse de vente présentée à l'enregistrement le 10 mars N+2 entre A et B.
A promet de vendre à B un terrain agricole non immatriculé au prix de 100.000 D avec paiement d'arrhes à la signature de la promesse de 5.000 D et la rédaction d'un contrat de vente avec prise de possession lors du paiement intégral du prix.
Le terrain est transféré à A à la suite d'un jugement de partage du tribunal d'instance de Tunis le 29 juin 1991 enregistré à la recette des finances Bab Bnat, volume 12, case 120, en date du 9 octobre 1992.
La promesse de vente est signée en 6 exemplaires (12 pages non timbrées) le 2 mars N+2, le contrat donne quittance des arrhes versées.
Travail à faire : Liquider les droits dus.
Exercice 10 : Le 30 mai N+1, un contrat de partage d'immeuble est présenté à l'enregistrement.
A et B ont convenu le partage des immeubles qu'ils possèdent en indivision consistant en :

- maison d'habitation évaluée à 50.000 D attribuée à A,
- terrain agricole évalué à 70.000 D attribué à B.

Ces immeubles ne sont pas immatriculés.
Les parties déclarent que B verse à A une soulte de 20.000 D.
Le contrat est rédigé en 7 exemplaires (14 pages non timbrées) le 8 mai N+1.
Travail à faire :

1- Le montant de la soulte est-il pertinent ?
2- Liquider les droits dus.

Exercice 11 : Expliquer les termes suivants :

1) Plus-value.
2) Licitation.
3) Apport pur et simple et apport à titre onéreux.
4) Soulte.
5) Déclaration de command.
6) Mutation secrète.

Exercice 12 : Une société donne en hypothèque son immeuble immatriculé pour garantir un emprunt bancaire de 600.000 D.
Travail à faire : Déterminer les droits dus lors de l'enregistrement de la prise d'hypothèque puis lors de l'enregistrement de la main-levée après remboursement de l'emprunt.
Exercice n° 13 : Discuter la doctrine administrative qui considère que les factures de ventes sont passibles du timbre de 200 millimes par facture.
Exercice n° 14 : Calculer les taxes dues par une compagnie d'assurance au titre du mois de décembre N+1.

Catégorie d'assurances	Chiffre d'affaires HT
- Assurance sur la vie	40 000 D
- Assurance des risques de la navigation maritime et aérienne	350 000 D
- Assurance des risques d'incendie des biens industriel, commercial et touristique	200 000 D
- Assurance des risques d'incendie des locaux à usage d'habitation	30 000 D
- Assurance autres risques	500 000 D
Total	**1.120 000 D**

Exercice n° 15 : Etablir le bordereau de calcul du montant dû par l'assuré sur la base des primes d'assurance suivantes :

- Sur la vie	500 D
- Incendie industrielle	3.500 D
- Voiture	300 D
- Risque incendie habitation	200 D

Exercice n° 16 : Une société est constituée le 19/12/ N+2 entre les associés suivants :
1) Ilyès - Dont l'apport consiste en :

• Espèces	30 000 D
• Créances	45 000 D

La société s'engage de payer le crédit de Mr Ilyès qui arrive à échéance le 30/12/N+2 d'un montant de 31 000 D dont 3 500 D intérêts.
2) Amal - Dont l'apport consiste en un terrain d'une valeur de 27 000 D. Ce terrain est grevé d'une hypothèque de 8 000 D qui reste à la charge de l'apportrice.
3) Mohamed - Dont l'apport consiste en son entreprise qu'il exploite depuis N-4, et dont le bilan au 19/12/ N+1 se présente ainsi :

• Fonds de commerce	28 000 D	Actif Net	32 000 D
• Marchandises	12 000 D	Fournisseurs	8 000 D
	40 000 D		40 000 D

4) Mariam - Dont l'apport consiste en :
• Un local de valeur égale à 42 000 D
• Espèces 13 000 D

T.A.F :
1) Déterminer le capital de la société.
2) Déterminer les droits exigibles, en optant pour la solution la plus avantageuse pour cette S.A.R.L.

Exercice n° 17 : Une S.A constituée le 20/12/ N+2.
Les apports suivants ont été effectués à cette société :
1) Apport de Badis :
• un terrain d'une valeur de 50 000D, grevé d'une hypothèque de 15 000 D.
2) Apport Wahid :
• un immeuble à usage de bureau pour 30 000 D,
• un fonds de commerce évalué à 100 000 D.
Lors de l'achat de ce fonds de commerce, Mr Wahid a contracté un emprunt de 80 000 D. A la date du 20/12/ N+2, il a remboursé la moitié de ce crédit.
D'un commun accord avec les fondateurs de la société, Mr Wahid s'engage de rembourser le crédit.
3) Apport de Bilel : Le reste de son fonds de commerce qui comprend :
• un passif exigible pris en charge par la société de 18 000 D,
• créances, pour une valeur de 50 000 D.
4) Apport de Bochra :
• un immeuble à usage de dépôt, pour une valeur de 35 000 D,
• espèces, pour 7 000 D.
5) Apport de Ismaïl :
• brevet d'invention, évalué à 30 000 D,
• modèles et dessins, évalués à 8 000 D.
6) Apport de Nawrez :
• apport en numéraire de valeur de 50 000 D.
7) Apport de Dorra :
• espèces pour 120 000 D,
• voiture d'une valeur de 30 000 D.

Travail à faire :
1) Déterminer le capital de cette société.
2) Déterminer les droits d'enregistrement dus, sachant que la société a établi 10 exemplaires du statut, de 20 pages chacun.
3) Déterminer les formalités juridiques à accomplir lors de cette constitution.

Exercice n° 18 : La société "AL FERDAWS" est constituée le 20/12/ N+2 entre 3 associés. Le capital de 370 000 D entièrement libéré est divisé en parts d'un nominal de 100.
Les associés réalisent les apports suivants :
1) Apport de Mr Sofiène :
• un immeuble à usage commercial d'un montant de 160 000D. Il est grevé d'une hypothèque de 65 000D.
2) Apport de Mr Kaïs, exploitant individuel, un fonds de commerce. La société accepte de prendre en charge le passif qui lui est attaché.

• F.C de montant de	120 000 D
• Matériel et Outillage nécessaire à l'exploitation	60 000 D
• Marchandises pour	45 000 D
• Dettes envers les fournisseurs s'élèvant à	65 000 D

3) Apport de Fadwa : Le complément nécessaire pour la constitution du capital en numéraire.
Travail à faire :
1) Indiquer, pour chaque associé la part des apports réalisés à titre pur et simple et à titre onéreux, ainsi que le nombre des parts reçu dans la société.
2) Déterminer les droits dus lors de la constitution de la société.
Exercice n° 19 : Aux termes d'un acte reçu par Mr Radhi, Notaire, le 19/12/ N+2, une société est constituée entre les associés suivants :
Article 1 : Il est formé par ces présentes entre les soussignés une S.N.C.
Article 2 : La société a pour objet la fabrication de produits cosmétiques de toute nature.
Article 3 : La société a pour dénomination : "B et M et compagnie".
Article 4 : La société est constituée pour une durée de 30 ans à compter de la date de l'acte.
Article 5 : Le capital social est fixé à la somme de 738 000 D (sept cent trente huit mille dinars) divisé en 7380 parts, de 100 D chacune.
Mr B, apporte un immeuble à usage commercial, composé d'un rez-de-chaussée dans lequel est exploité le fonds de commerce apportée ci-après par Mr M, d'un étage où seront installés les bureaux administratifs de la société.
Cet immeuble est estimé à 320 000 D.
Il est affecté hypothécairement à la garantie d'une dette de 34 000D contractée par Mr B au profit d'une Banque. Il est expressément stipulé que la société prendra à sa charge le paiement de cette dette productive d'intérêts au taux de 12% l'an, et remboursable le 1er Février N+5, service des intérêts sera assuré par la société à compter de sa constitution.
Mr M, apporte :
1) Fonds de commerce, exploité à Sfax, comprenant :

• Eléments incorporels	75 000 D
• Eléments corporels	32 000 D
• Marchandises neuves	98 000 D
2) Des créances sur divers clients pour	55 000 D
3) Des dettes pour un montant de	22 000 D

Mr S, apporte un bâtiment à usage d'atelier et de dépôt avec un terrain, qui sera utilisé pour la fabrication des produits cosmétiques. Ce bâtiment est estimé à 180 000 D et il avait été hypothéqué à la garantie d'une dette de 19 000 D.
Mlle Sol, apporte des espèces pour 34 000 D
Article 6.......... ;
Travail à faire :
Cherchez le régime fiscal applicable à cette constitution, et liquidez l'impôt exigible.
Exercice n° 20 :
I- La société "AL AMEN" a été constituée le 1er Janvier N, entre Mr A et Mr T, et Mlle E.
Son capital est de (A déterminer), divisé en (A déterminer) parts, de 10 D chacune. Les apports ont été effectués de la façon suivante :
Mr A : Il a fait un apport en numéraire de 78 000 D
Mr T : Il a fait un apport en espèces de 42 000 D
Mlle E : Elle a apporté certains éléments d'actifs et de passifs de son entreprise, à savoir :
1) un immeuble à usage commercial, objet du titre foncier n° 007, dénommé "E". Il est acquis et mis en service le 1er Mars N-1 et amorti au taux de 5%.
- Prix d'acquisition 60 000 D
- Valeur d'apport 127 000 D

2) un fonds de commerce créé par Mlle E se décomposant comme suit :
- Eléments incorporels apportés pour 21 000 D
- Matériel acquis le 1er Janvier N-1 ayant une valeur brute de 15 000 D, et amorti à concurrence e 1 500 D, apporté pour une somme de 13 500 D.
- Matériel de fabrication acquis le 05/02/ N-2, amorti selon le mode linéaire..., la valeur de l'apport est estimé à 7 000 D.
- Stock de marchandises neuves apporté pour sa valeur comptable, soit 3 500 D.

Il est convenu que la société "AL AMEN" prendra à sa charge les dettes commerciales de l'entreprise de Mlle E qui recevra au total une rémunération de ses apports nets, 12 000 parts.
Travail à faire :
En imputant le passif de manière à diminuer au maximum la charge fiscale, quel serait le montant des droits d'enregistrement exigibles à l'occasion de la constitution de la société ?
II- En N+1, un artisan de nationalité Tunisienne apporte son entreprise individuelle a la société "AL AMEN" qui a décidé de l'absorber. L'actif est ainsi évalué :

• Immeuble	210 000 D
• Clientèle	24 000 D
• Matériel	61 000 D
• Stock	15 000 D
• Créances	13 000 D

Il est stipulé que le passif à long terme d'un montant de 60 000 D qui est garanti par hypothèque sur l'immeuble sera pris en charge par la société "AL AMEN".

Travail à faire :

Calculez les droits dus à raison de l'apport de l'artisan.

III - La société "AL AMEN" a procédé le 26/07/ N+2 aux augmentations de capital suivantes :

1) Par apports nouveaux

a) Apport par Mr Jawhar, entrepreneur individuel, d'un fonds de commerce comprenant la clientèle évaluée à 18 000 D, et des marchandises évaluées à 7 000 D.

Après des discussions, la société a pris en charge le règlement des dettes de Mr Jawhar : 10 000 D.

Exercice n° 21 :

Par acte SSP du 10/03/N, un commerçant vend :

- Clientèle	100 000
- Achalandage	20 000
- Matériel et mobilier	30 000
- Marchandises neuves	200 000

L'acquéreur avance 50% du prix. Le vendeur inscrit un nantissement sur le fonds de commerce.

T.A.F : Déterminer les droits d'enregistrement et de timbres et les délais pour l'accomplissement des formalités.

Exercice n° 22 :

Par acte SSP du 15/03/N, un commerçant vend :

- Clientèle	80 000
- Bail	40 000
- Mobilier	20 000
- Marchandises neuves	60 000

L'acquéreur avance 80 000. Le vendeur inscrit un privilège du vendeur.

T.A.F : Déterminer les délais d'accomplissement des formalités et les droits dus.

Exercice n° 23 :

La société anonyme "A" décide d'augmenter son capital initialement fixé à 1.000.000 D et divisé en 40.000 actions de 25 D chacune, dans les conditions suivantes :

a) Les réserves de réévaluation seront incorporées au capital et le nominal des actions de capital sera majoré en conséquence ;

b) Il sera émis 10.000 actions nouvelles dont le prix d'émission sera égal à la valeur mathématique de l'action ancienne calculée après l'incorporation des réserves de réévaluation. Les actions nouvelles seront libérées de moitié à la souscription.

Le bilan de la société, à la date de ces décisions, se présente comme suit :

Actif		**Passif**	
- Immobilisation	4 000.000	- Capital	1 000.000
- Stocks	1 500.000	- Réserve légale	90.000
- Clients	1 000.000	- Réserves statutaire	1 410.000
- Trésorerie	500.000	- Réserve spéciale de réévaluation légale	2.000.000
		- Exigibilité	2.500.000
TOTAL	**7.000.000**	**TOTAL**	**7.000.000**

T.A.F : Déterminer le montant des droits exigibles en raison de cette opération d'augmentation de capital en donnant toutes les justifications sur les conditions d'établissement des éléments de base du calcul.

Exercice n° 24 :

Déterminer les droits dus sur l'immatriculation et les inscriptions au registre de commerce et des sociétés.

Exercice n° 25 :

1. Aux termes d'un acte reçu par Mr Ridha notaire à Tunis, le 20 avril N, ont comparu :

- Mr B sans profession demeurant à Tunis, 12, avenue de la liberté.
- Mr S, commerçant demeurant à Tunis, 15, rue Ghandi.
- Mr R, industriel demeurant à Tunis, 56, avenue de Paris.
- Mr M, gérant de société demeurant à Tunis, 24, rue Lénine.

Comparant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes d'une délibération des associés de la SARL les "Meubles Rustiques" dont le siège est à Tunis, 68, Rue de Marseille.
Lesquels, ont convenu ce qui suit :
Article 1 : Il est formé par ces présentes entre les soussignés une SARL.
Article 2 : La société a pour objet la fabrication de meubles de maison de toute nature.
Article 3 : La société a pour dénomination "les Meubles Rustiques".
Article 4 : La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de la date de l'acte.
Article 5 : Le capital social est fixé à la somme de six cent cinquante mille dinars (650 000 D) divisé en 6 500 parts de 100 D chacune.
Mr B apporte :
Un immeuble a usage commercial, composé d'un rez-de-chaussée dans lequel est exploité le fonds de commerce apporté ci-après par Mr S et d'un étage ou seront installés les bureaux administratifs de la société. Cet immeuble sis à Tunis, 14, place d'Afrique est estimé à 300.000 D.
Il est affecté hypothécairement à la garantie d'une dette de 30.000 D contractée par Mr B au profit d'une Banque. Il est expressément stipulé que la société prendra à sa charge le paiement de cette dette productive d'intérêts au taux de 13% l'an et remboursable le 1er mars N+1. Le service des intérêts sera assuré par la société à compter de sa constitution.
Mr S apporte :
1) Un fonds de commerce exploité à Tunis, 14, place d'Afrique comprenant :

- éléments incorporels	170.000 D
- éléments corporels	20.000 D
- marchandises neuves	100.000 D

2) Des créances sur divers clients pour un montant de 60.000 D
3) Dettes 120.000 D
Mr R apporte :
Un bâtiment à usage d'atelier de dépôt avec le terrain qui sera utilisé pour la fabrication de meubles. Ce bâtiment est estimé à 130.000 D.
Mr M apporte :
Des espèces pour 20.000 D
Article 6 :
Travail à faire : Recherchez le régime fiscal applicable à cette convention et liquidez l'impôt exigible.
Exercice n° 26 :
La société à responsabilité limitée "VANOPLAST" ayant pour objet social la fabrication d'articles en plastic est constituée le 1er janvier N.
Son capital de 550.000 D est divisé en 5.500 parts de 100 D détenu principalement par :

- M.K.P.D.G	2000 parts
- M.L	1500 parts

En raison du développement continu de son affaire, la SARL "VANOPLAST" envisage d'étendre son activité.
Ne disposant de capitaux suffisants pour réaliser l'extension projetée, cette société est entrée en rapport avec Mr S, exploitant une entreprise individuelle d'activité limitaire à la sienne et lui a proposé de faire apport pur et simple de son industrie.
Les pourparlers entre les intéressés ayant abouti, il a été établi une convention d'apport dans laquelle il est précisé que Mr S apporte à la SARL "VANOPLAST" le 25/02/N+3 :

- Ses locaux (construits par lui-même sur son terrain)	120.000 D
- Son terrain	20.000 D
- Son fonds de commerce qui se décompose comme suit :	
• Clientèle et achalandage	30.000 D
• Stock de marchandises neuves	10.000 D
• Matériels et outillages	15.000 D
TOTAL	195.000 D

L'apport sera rémunéré par la remise de 1.500 parts de 100 D de la SARL "VANOPLAST", évaluées à 110 D.
Il est expressément convenu que Mr S fera affaire personnelle du paiement de la moitié de toutes ses dettes.
Travail à faire :
1) Préciser en quelques lignes la nature des droits dus et le mécanisme de leur assiette.
2) En imputant le passif de manière à diminuer au maximum la charge fiscale, quel serait le montant des droits d'enregistrement exigibles à l'occasion de l'apport à la SARL.

Exercice n° 27 :
M.M. Ali, Mohamed et Mahmoud créent le 1er janvier de l'année N la SARL "SOCA" au capital réparti à raison de 50% à Ali, 20% à Mohamed et 30% à Mahmoud.
M.Ali apporte un fonds de commerce dont le bilan se présente comme suit :

Fonds de commerce	80.000 D	Capital	150.000 D
Matériel et mobilier	90.000 D	Fournisseurs	40.000 D
Stock de mses neuves	20.000 D		
TOTAL	**190.000 D**	**TOTAL**	**190.000 D**

L'affaire est apportée dans son intégralité pour sa valeur comptable. La société prendra en charge le passif.
M. Mohamed apporte en espèces 20.000 versés en caisse et fait virer la somme de 40.000 D, à la banque de Tunisie pour le compte de la société.
M.Mahmoud apporte :
- des éléments incorporels et matériels d'un fonds de commerce qu'il exploitait estimés pour 40.000 D ; la société ne se charge du règlement des dettes commerciales de M. Mahmoud qu'à concurrence de 25% ;
- un bâtiment à usage d'entrepôt estimé pour 50.000 D ;
- des espèces pour 10.000 D.

La constitution de la société entraîne les frais suivants :
- honoraires du notaire et frais de publicité payée par M. Mahmoud : 5.000 D ;
- établissement d'imprimés, facture payée par M. Mahmoud sur ces fonds personnels : 900 D.

Travail à faire :
1) Déterminer le nombre de parts revenant à chaque associé sachant que la valeur nominale de chacune d'elle est de 100 D.
2) Déterminer le montant des droits relatifs à ces apports (en indiquant les bases et les calculs).
Exercice n° 28 :
Les cas et conditions de restitution des droits d'enregistrement.
Exercice n° 29 :
Après avoir acquis un immeuble par acte notarié le 15 juin N, l'acquéreur découvre d'importants vices cachés.
Question 1 : Quel est le délai limite pour que la résiliation du contrat puisse se faire au droit fixe de 10 dinars par acte et par qui l'acte de résiliation doit être rédigé ?
Question 2 : En supposant que les délais de résiliation au droit fixe soient largement dépassés, dites s'il convient de procéder à la résiliation amiable ou judiciaire (motiver votre réponse en exposant de façon précise l'intérêt de la solution que vous préconisez et les conditions nécessaires).
Exercice n° 30 :
Le 10/01/N, une personne a acquis un immeuble immatriculé au prix de 400.000 dinars. Le contrat d'acquisition ne précise pas les références de l'enregistrement de la précédente mutation :
1/ Déterminer la date limite d'enregistrement et pénalités encourues en cas de dépassement des délais.
2/ Calculez les droits d'enregistrement dus sur le contrat.
3/ Dites si le défaut de mention d'enregistrement de la précédente mutation peut être réparé.
Exercice n° 31 :
Le 20/06/N, Monsieur M signe une promesse de vente au profit de son gendre Monsieur H qui accepte un immeuble au prix de 60.000 D. Monsieur H avance 15.000 D, le reste sera payé par effets.
Le 22/06/N, Monsieur H prend possession de l'immeuble. L'acte de la promesse de vente est présenté à l'enregistrement le 01/01/ N+1 en 3 exemplaires de 2 pages chacun.
Travail à faire : Liquider les droits dus et formuler toutes remarques utiles.
Exercice n° 32 :
Une S.A constituée le 20/12/N a connu durant son existence les événements suivants :
1) Le 10/02/ N+1 les administrateurs ont procédé à l'appel du dernier quart du capital.
2) Le 15/04/ N+1, la société a donné en hypothèque l'immeuble apporté par Monsieur Ali pour garantir un emprunt bancaire de 10.000 D.
3) Le 21/01/ N+2, une assemblée générale extra-ordinaire décide l'augmentation du capital de 500.000 D en numéraire.
Suite à cette décision, de nouvelles actions sont émises au prix de 120 D. La valeur nominale de l'action est égale à 100 D.
4) Le 20/05/ N+2, l'assemblée générale extra-ordinaire décide d'incorporer la prime d'émission dégagée par la précédente augmentation au capital social.

5) Le 30/07/ N+2, l'assemblée générale extra-ordinaire décide d'amortir le capital pour un montant de 100.000 D.
6) Le 26/01/ N+3 la société a conclu un contrat avec une société tunisienne lui permettant l'usage de sa marque de fabrique pour un montant de 60.000 D.
Travail à faire : Liquider les droits dus lors de chaque événement.
Exercice n° 33 :
Une société totalement exportatrice a acquis le 03/03/N une villa. Cette dernière a été mise à la disposition du PDG.
Le prix d'acquisition de cette villa est 180.000 D.
Travail à faire : Calculer les droits éventuellement dus (contrats en 3 exemplaires de 2 pages chacun).
Exercice n° 34 :
Soit une société constituée entre deux associés A et B ayant des parts égales dans le capital. En vue de sa dissolution, cette société a cédé son fonds de commerce, ses stocks et ses créances et remboursé la totalité de ses dettes.
Après ces opérations il reste un actif comprenant :

• Espèces	100.000 D	
• Immeuble n° 1	80.000 D	Apporté par A
• Matériel	35.000 D	Apporté par B
• Immeuble n° 2 (immatriculé)	75.000 D	Apporté par B
• Immeuble n° 3 (immatriculé)	90.000 D	Acquis par la société

Au moment du partage l'associé A a repris l'immeuble n° 1, le matériel et 75.000 D en espèces.
L'associé B a repris l'immeuble n° 2, l'immeuble n° 3 et le reliquat des espèces.
Travail à faire : Déterminer les droits dus sur la dissolution et le partage de l'actif de la société.
Exercice n° 35 :
Une société est constituée le 01/01/N entre les associés suivants :
- Apport de Mr (A) :

- Un terrain d'une valeur 25.000 D grevé d'une hypothèque de 13.000 D
- Espèces 50.000 D
- Matériel de transport 7.000 D

- Apport de Mlle (B) :

- Un immeubles à usage de bureau 50.000 D
- Fonds de commerce évalué à 100.000 D

Lors de l'achat de l'immeuble le 20/12/ N-2, Mlle (B) a contracté un emprunt de 40.000 D, une année après elle a payé le 1/4 de cet emprunt. Le reste est pris en charge par la société.
- Apport de Mr (C) :

- Brevet d'invention évalué à 30.000 D
- Créance 10.000 D
- Immeuble à usage de dépôt 15.000 D
- Dette à la charge de la société 12.000 D

Travail à faire :
1) Déterminer le capital de la société.
2) En imputant le passif de manière à diminuer au maximum la charge fiscale déterminer les droits d'enregistrement et de timbre dus sachant que la société a établi ses statuts en 10 exemplaires de 15 pages chacun.
Exercice n° 36 :
Une SA (XYZ) constituée le 10/01/N a effectué durant son existence les principales opérations suivantes :
1) Le 03/04/N la Sté (XYZ) a conclu un marché avec la société "Farouk et Cie" dans le but de s'approvisionner en matières premières nécessaires à son exploitation. Le 05/04/N le contrat est présenté à l'enregistrement en quatre exemplaires de 3 pages chacun.
2) Le 10/11/N la Sté (XYZ) a donné en nantissement son fonds de commerce en garantie d'un emprunt bancaire de 500.000 D.
3) Le 05/02/ N+1 l'assemblée générale extra-ordinaire décide de réduire son capital par imputation des pertes réalisées au cours des années précédentes.
4) Le 01/01/ N+2 la Sté (XYZ) absorbe une SARL dont le bilan se présente comme suit :

Immeuble	80.000 D	Capitaux propres	300.000 D
Matériel et outillage	30.000 D	Passifs non courants	100.000 D
Matériel de transport	20.000 D	Passifs courants	50.000 D
Autres actifs courant	320.000 D		
Total	**450.000 D**	**Total**	**450.000 D**

5) Le 01/02/ N+2 l'assemblée générale extra-ordinaire décide d'augmenter le capital par l'incorporation de la réserve spéciale de réévaluation résultant d'une réévaluation libre réalisée en N+1. Le montant de la réserve est de 45.000 D

Travail à faire : Liquider les droits d'enregistrement et de timbre dus pour chaque opération.

Exercice n° 37 :

Soit une SARL totalement exportatrice constituée entre 3 personnes :

- Mr (A) a apporté un immeuble à usage industriel, objet du titre foncier n° 011 de valeur 50.000 D.
- Mr (B) a apporté un fonds de commerce composé :
  - d'éléments incorporels : 100.000 D
  - Créances : 50.000 D
  - Stocks : 25.000 D
  - Fournisseurs : 15.000 D
- Mr (C) a apporté un camion de 40.000 D.

Travail à faire :

1) Déterminer le montant du capital social.

2) Liquider les droits dus lors de la constitution.

3) 5 ans après, les associés décident de liquider la société.

L'associé (B) a repris l'immeuble apporté par (A), le matériel acquis par la société et des espèces.

Mr (C) a repris son camion et des espèces d'un montant de 14.600 D. Mr (A) a reçu un montant en numéraire de 24.500 D.

L'actif de la société au moment du partage se présente comme suit :

- Espèces 50.000 D
- Immeuble 37.500 D
- Camion 5.000 D
- Matériels acquis 30.000 D

Travail à faire : Liquider les droits éventuellement dus lors de la liquidation et du partage.

Exercice n° 38 :

La Sté (ABC) a été constituée le 10/03/N entre 3 associés :

Mr (A) a apporté un immeuble de valeur 50.000 D.

Mr (B) a apporté son commerce composé des éléments suivants :

- Eléments incorporels 35.000 D
- Eléments corporels 50.000 D
- Stocks 24.000 D

La Sté (ABC) a accepté la prise en charge de la dette de Mr (B) qui s'élève à 8.000 D.

Avant de s'associer avec Mr (A) et (B), Mr (C) exploitait une photocopieuse (profession de photocopieur). Il apporte un local (immeuble), une machine à photocopie ainsi qu'un ordinateur qu'il a acquis récemment.

La valeur globale de son apport s'élève à 90.000 D.

La Sté (ABC) a accepté de supporter la dette envers les fournisseurs de Mr (C) d'un montant de 20.000 D.

Travail à faire : Liquider les droits dus lors de la constitution.

Exercice n° 39 :

Une promesse de vente est présentée à l'enregistrement le 20/12/N.

(A) promet de vendre à (B) un immeuble immatriculé au prix de 50.000 D avec paiement d'une avance de 15.000 D. Ils ont convenu que la rédaction du contrat de vente et la prise de possession de l'immeuble s'effectuent lors du paiement intégral du prix.

Il est à noter que Mr (A) a obtenu l'immeuble suite à un héritage.

La promesse de vente est signée (16 pages soit 4 exemplaires) le 15/03/N.

Travail à faire : Liquider l'ensemble des droits dus.

Exercice n° 40 :

Mr (M) a loué une villa à 4 étudiants. Il est stipulé que le montant du loyer s'élève à 100 D par mois avec paiement de 200 D à titre de caution.

De même, il est stipulé au contrat que les étudiants paient 30 D au titre de la consommation d'eau et d'électricité.

Le contrat de location est présenté à l'enregistrement le 10/05/N.

Travail à faire : Liquider les droits éventuellement dus.

Exercice n° 41 :

Une société anonyme constituée le 01/10/N a procédé durant son existence aux principales opérations suivantes :

1) Le 03/12/N la société a conclu un contrat de leasing d'un matériel d'équipement pour une durée de 5 ans.
2) Le 05/02/ N+1 la société a procédé à la main levé de l'hypothèque, de montant de 100.000 D, ayant grevé l'immeuble immatriculé qui a été apporté par l'un de ses associés.
3) Le 20/02/ N+2 la société décide d'absorber une autre SNC, sur la base des valeurs au bilan, qui se présente comme suit :

Immeuble	30.000 D	Capital	50.000 D
Matériel	20.000 D	Dettes	15.000 D
Créances	10.000 D		
Marchandises	5.000 D		
Total	**65.000 D**	**Total**	**65.000 D**

4) Le 26/02/ N+2 la société a conclu un contrat avec une société française lui permettant l'usage de sa marque de fabrique pour un montant de 60.000 D.
Travail à faire : Liquider les droits dus pour chaque opération lorsque l'enregistrement est obligatoire.

Exercice n° 42 :

Monsieur Lotfi héritant un immeuble et un local a loué les 10 appartements de l'immeuble à différentes familles. Au titre de la location de chaque appartement, trois exemplaires de l'acte constatant la location est présenté au receveur des finances (2 pages par exemplaire).
Le local a été loué à un commerçant pour un an renouvelable par tacite reconduction. Le montant du loyer par mois est 120 D avec paiement d'une caution de 360 D.
Mr Lotfi a procédé à la location du local sans qu'il n'établisse un acte.
Travail à faire : Calculer les droits dus et préciser les modalités de liquidation de ces droits.

Exercice n° 43 :

La société "X et Cie", au capital de 285.000 D divisé en 2850 parts sociales, est constituée le 21/04/N entre les associés suivants :
- Mr (X) a apporté un immeuble à usage commercial, composé d'un rez de chaussée et d'un étage où seront installés les bureaux administratifs de la société. Cet immeuble immatriculé est estimé à 250.000 D.
Cet immeuble est affecté hypothécairement à la garantie d'une dette de 35.000 D contractée par Mr (X) au profit de la Société Tunisienne de Banque.
Il est stipulé que la société prendra à sa charge le paiement de cette dette remboursable le 01/05/ N+2 y compris les intérêts au taux de 11%.
- Mr (A) a apporté un terrain acquis le 01/03/ N-2 au prix de 20.000 D. La valeur d'apport est de 30.000 D.
- Mr (B) a apporté son entreprise individuelle, dont l'actif se compose de :
  • Matériel de fabrication acquis le 05/01/ N-2 ayant une valeur brute de 15.000 D amorti selon le mode linéaire sur 10 ans, la valeur d'apport est 9.000 D.
  • Stock de marchandises : 3.000 D.
  • Créances : 13.000 D.
  • Clientèle : 24.000 D.

Il est convenu que la Sté "X et Cie" prendra à sa charge les dettes commerciales de Mr (B).
Mr (B) a reçu en contrepartie de son apport 400 parts sociales.
Travail à faire : Liquider les droits dus lors de cette constitution sachant que les associés ont établi dans les actes d'apport qu'ils optent pour la solution la plus avantageuse pour la société.

Exercice n° 44 :

Soit une société constituée entre deux associés A et B dont la part de chacun d'eux dans le capital est respectivement de 60% et 40%. En vue de sa dissolution, cette société a cédé son fonds de commerce, ses stocks et ses créances et remboursé la totalité de ses dettes.
Après ces opérations il reste un actif comprenant :

• Espèces	50.000 D
• Immeuble n° 1 (immatriculé)	40.000 D Apporté par A
• Immeuble n° 2 (immatriculé)	80.000 D Apporté par B
• Immeuble n° 3	60.000 D Apporté par B
• Immeuble n° 4	70.000 D acquis par la société

Les immeubles apportés n'ont pas acquis des plus values. Au moment du partage,
  • l'associé A a repris l'immeuble n° 1, l'immeuble n° 2 ainsi que l'immeuble n° 4 ;
  • l'associé B a repris l'immeuble n° 3 avec les espèces.

Travail à faire : Déterminer les droits dus sur la liquidation et le partage de l'actif net de la société.

Exercice n° 45 :
Une société totalement exportatrice a acheté un terrain pour un montant de 250.000 D le 01/06/N destiné à être utilisé pour les loisirs du personnel de la société.
Le terrain immatriculé a été divisé en deux parties, la première est utilisée comme terrain de tennis, l'autre comme terrain de football.
La société a enregistré l'acte d'acquisition le 15/08/N.
Travail à faire : Liquider les différents droits d'enregistrement éventuellement dus.
Exercice n° 46 :
Exposer les principes et théories applicables au droit d'enregistrement suivants :
(1) Le principe d'interprétation.
(2) Dispositions dépendantes, dispositions indépendantes.
(3) Théorie de la propriété apparente.
(4) La règle non bis in idem.
(5) La théorie de la mutation conditionnelle.
(6) La règle de solidarité pour le paiement des droits.
Exercice n° 47 :
Soit un contrat d'échange conclu le 17 Mai N entre deux personnes A et B.
A remet un immeuble à B évalué à 250.000 Dinars (immatriculé à la conservation foncière).
B remet un immeuble à A évalué à 300.000 Dinars (non immatriculé à la conservation foncière).
Travail à faire :
Déterminer les droits d'enregistrement dus sur ce contrat d'échange ainsi que les délais impartis pour présenter le contrat à l'enregistrement ainsi que les risques encourus en cas de dépassement des délais impartis.
Exercice n° 48 :
Dans une affaire civile, A obtient un jugement contre B pour un montant de 400.000 Dinars. Ce jugement a donné lieu à perception des droits de 5% payés par B.
Travail à faire :
Calculer des droits dus sur l'arrêt d'appel rendu le 10 juin N, et les diligences nécessaires dans les hypothèses suivantes :

1) La condamnation est maintenue sans changement.
2) La condamnation est aggravée ; son nouveau montant s'élève à 500.000 D.
3) La condamnation est totalement annulée.
4) La condamnation est réduite à 250.000 D.

Exercice n° 49 :
Le paiement du timbre sur états :
- Assujettis obligatoires et sur demande ;
- Mention sur les factures et documents émis par les assujettis au paiement du timbre sur états ;
- Modalités et délai de paiement ;
- Pénalités de retard.

Exercice n° 50 :
La Sarl KLM a été constituée en N-3 entre deux associés X et Y dont la part de chacun dans le capital est respectivement 70% et 30%. Ces derniers ont décidé de liquider la société le 10/10/N et désigné un liquidateur.
Première question : Déterminer les droits d'enregistrement dus à l'enregistrement du procès-verbal de liquidation.
Après réalisation des actifs autres qu'immobiliers, les associés signent le 01/03/N+1 une décision collective de partage portant sur l'actif net suivant :

- Espèces	150.000 D
- Immeuble n° 1 (immatriculé)	180.000 D (apporté à titre pur et simple par X)
- Immeuble n° 2	150.000 D (apporté à titre pur et simple par X)
- Immeuble n° 3	120.000 D (acquis par la Sté KLM)

Aux termes de cet acte de partage :
X reçoit l'immeuble n° 1, l'immeuble n° 3 et des espèces d'un montant de 120.000 D.
Y reçoit l'immeuble n° 2 et des espèces d'un montant de 30.000 D.
Deuxième question : Liquidez les droits dus sur le partage de l'actif net de la société en indiquant la date limite pour l'enregistrement de cet acte de partage.

Exercice n° 51 :
Un particulier achète un appartement d'habitation auprès d'un promoteur immobilier pour un prix de 100.000 D. L'immeuble est immatriculé.
Travail à faire : Déterminez les droits d'enregistrement dus en formulant toutes les précisions utiles.
Exercice n° 52 :
La société ABC, une SARL constituée le 01/04/N, a procédé aux opérations suivantes :
A. Le 05/06/N+3, la société a donné en nantissement son fonds de commerce en garantie d'un emprunt bancaire. Ce fonds est composé de :

- éléments incorporels	200.000 D
- éléments corporels	200.000 D
- marchandises	100.000 D

B. Le 10/01/N+5, la société a décidé d'augmenter son capital de 165.000 dinars.
L'associé A a participé à cette augmentation par des apports en nature composés de :
- Un immeuble immatriculé évalué à 50.000 D.
- Matériel de fabrication acquis le 05/01/N+1 ayant une valeur brute de 25.000 D amorti selon le mode linéaire sur 10 ans, la valeur d'apport est de 30.000 D.
- Stocks d'un montant de 20.000 D.
- Ces apports sont grevés d'un emprunt bancaire d'un montant de 45.000 D qui sera pris en charge et remboursé par la Sarl ABC.

Les associés B et C ont apporté des espèces d'un montant 110.000 D.
La société a fait joindre au procès-verbal de l'assemblée extraordinaire, décidant l'augmentation de capital et contenant l'évaluation des apports en nature, un acte précisant l'imputation la plus avantageuse pour la société de l'apport à titre onéreux effectué par l'associé A.
C. Le 15/09/N+5, la société ABC a acquis un fonds de commerce pour un montant de 180.000 D. Le contrat d'acquisition établi en 4 exemplaires de 2 pages chacun est présenté à l'enregistrement le 01/02/N+6.
Travail à faire : Liquidez les droits d'enregistrement et de timbre dus sur chaque opération tout en formulant toute remarque que vous jugerez utile.